



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.273.751 - DF (2018/0077468-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : CONSULT - BRAS CONSULTORIA TECNICA DE BRASILIA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES E OUTRO(S) - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ALINE RIBEIRO DE MELLO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DEVOLUÇÃO. DESCABIMENTO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
4. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção, a título de indenização por rescisão contratual decorrente de culpa do comprador, de 10% (dez por cento) do valor pago pela recorrida. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 26 de junho de 2018(Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.273.751 - DF (2018/0077468-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : CONSULT - BRAS CONSULTORIA TECNICA DE BRASILIA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES E OUTRO(S) -
DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ALINE RIBEIRO DE MELLO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 384/395) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes insistem na violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, aduzindo que o Tribunal de origem não se teria manifestado acerca de pontos fundamentais do recurso, especificamente quanto à existência de cláusula rescisória, prevendo indenização suplementar em caso de rescisão imotivada.

Insurgem-se contra a aplicação das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

Sustentam que "não há necessidade de revisão de fatos e de provas, estando a matéria fática devidamente balizada pelo acórdão da origem (pagamento, unicamente, de sinal), tendo sido consignado no acórdão tese jurídica conflitante com a legislação federal (arts. 413, 417 e 418, Código Civil) no sentido de que as arras confirmatórias também são perdidas em favor da parte que as recebeu em caso de inexecução do contrato por que as suportou" (e-STJ fl. 393).

Ao final, requerem o provimento do recurso.

A agravada apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 402/404).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.273.751 - DF (2018/0077468-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : CONSULT - BRAS CONSULTORIA TECNICA DE BRASILIA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES E OUTRO(S) -
DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ALINE RIBEIRO DE MELLO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DEVOLUÇÃO. DESCABIMENTO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
4. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, reputou razoável a retenção, a título de indenização por rescisão contratual decorrente de culpa do comprador, de 10% (dez por cento) do valor pago pela recorrida. Alterar esse entendimento demandaria reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.273.751 - DF (2018/0077468-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : CONSULT - BRAS CONSULTORIA TECNICA DE BRASILIA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES E OUTRO(S) - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ALINE RIBEIRO DE MELLO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 377/381):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042), interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de contrariedade aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015 e (b) incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 337/339).

O acórdão do TJDF traz a seguinte ementa (e-STJ fls. 260/261):

DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL. LIMITAÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO). ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DEVOLUÇÃO PARCIAL.

Nas hipóteses em que a cláusula penal seja fixada em montante excessivo, afigura-se razoável a redução do importe.

O percentual de retenção de 10% (dez por cento) revela-se razoável e proporcional, uma vez que cobrirá despesas suportadas pelo promitente vendedor. Além de o fornecedor reter uma parte das prestações adimplidas, poderá ainda, uma vez desfeito o contrato, renegociar os imóveis no mercado.

Se por um lado o artigo 418 do Código Civil assegura, em favor da parte que não deu causa à resolução do contrato, a retenção da integralidade do valor das arras confirmatórias, por outro, o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor positiva no ordenamento jurídico o princípio da vedação do enriquecimento ilícito, proibindo, dessa forma, a retenção pelo fornecedor de serviços, de todo o valor pago pelo consumidor, a título de sinal. Assim, quando da rescisão contratual, o valor dado a título de arras deve ser restituído ao consumidor, sob pena de enriquecimento ilícito. O percentual a ser devolvido deve ser calculado sobre a totalidade dos valores pagos pelo promitente-comprador, compreendidos neste montante tanto as arras como as parcelas propriamente ditas.

Apelação desprovida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 287/295).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 298/322), interposto com fundamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, as recorrentes sustentaram ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015 (CPC/1973, arts. 458 e 535, II), aduzindo a existência de negativa de prestação jurisdicional, porque a Corte local teria sido omissa quanto ao exame do pedido de indenização suplementar, a título de despesas de corretagem pagas pelas empresas.

Apontaram, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 408, 413 e 416, *caput* e parágrafo único, do CC/2002 e 51, IV, e 53 do CDC, sustentando a insuficiência da retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos pela adquirente para recompor seus prejuízos, devido à rescisão culposa do compromisso de compra e venda.

Nesse contexto, acrescentaram que seria cabível reter 10% (dez por cento) do preço do contrato, a título de sinal, ou o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, acrescido das despesas suplementares com o pagamento de comissão de corretagem.

Aduziram, além de divergência interpretativa, afronta aos arts. 417, 418 e 420 do CC/2002, alegando que, em vista da rescisão culposa do contrato, teriam direito à retenção integral do valor dado a título de arras.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ fls. 330/335).

No agravo (e-STJ fls. 340/352), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 355/360).

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão às recorrentes quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ fls. 260/275 e 287/295).

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses das partes não configura nenhum dos vícios do art. 1.022 do CPC/2015 (CPC/1973, art. 535), tampouco hipótese de cabimento dos aclaratórios. Por outro lado, é prescindível a menção expressa aos artigos de lei apontados, a fim de considerar a matéria prequestionada.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado razoável que o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador – que deu causa à rescisão contratual – seja arbitrado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso.

Para tanto, devem ser avaliados os prejuízos suportados, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador" (REsp n. 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrigli, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2011, DJe 11/5/2011). No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTES TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.
3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada.
4. Agravo interno não provido.
(AgRg no AREsp n. 807.880/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 29/4/2016.)

O Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos bastaria para indenizar as recorrentes pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual, conforme se extrai do seguinte excerto (e-STJ fls. 270):

A retenção de 10% (dez por cento), como fixado pela sentença, revela-se razoável e proporcional. Será capaz de cobrir as despesas havidas com a negociação. Destaco que a mitigação da cláusula contratual que prevê a multa rescisória não implica desequilíbrio contratual. Como dito, além de o fornecedor reter parte das prestações adimplidas, poderá ainda, uma vez desfeito o contrato, renegociar os imóveis no mercado, já que estes retornarão desembaraçados para o seu patrimônio.

Alterar tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede recursal, a teor da Súmula n. 7/STJ. Sobre o tema:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO POR PARTE DO VENDEDOR. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Em face da desistência do comprador, impõe-se a devolução dos valores pagos, com a retenção de percentual destinado à indenização da empresa vendedora, arbitrado na origem dentro dos parâmetros aceitos pela jurisprudência da Corte e cujo reexame encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 791.197/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 3/12/2015.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DENTRO DOS PARÂMETROS DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME. INCIDÊNCIA DAS SÚMULA 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 701.969/PR, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/2/2017, DJe 2/3/2017.)

Com efeito, o Tribunal *a quo*, ao fixar o percentual de retenção em 10% (dez por cento) dos valores pagos pela recorrida – considerando as peculiaridades da causa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

–, observou os parâmetros jurisprudenciais adotados nesta Corte Superior. Conforme jurisprudência consolidada desta Casa, "As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Por ocasião da rescisão contratual, o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao *reus debendi*, sob pena de enriquecimento sem causa" (AgRg no REsp n. 997.956/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2012, DJe 2/8/2012).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C REVISÃO CONTRATUAL, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E DEPÓSITO INCIDENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO FIRMADO DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL. BIS IN IDEM. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE DO PERCENTUAL DA PENALIDADE FIXADO. REDUÇÃO. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 05 E 07/STJ.

ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 578.006/SC, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/11/2016, DJe 17/11/2016.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 402, 403, 404, 475 DO CC. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. PERDIMENTO DAS ARRAS. MULTA CONTRATUAL. RETENÇÃO 10%.

SÚMULAS Nº 5 E 7 E 83 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ. Ademais, firmando a Corte local que o contrato somente previa arras confirmatórias e não as penitenciais, o exame da pretensão recursal esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

6. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp n. 1.495.240/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/8/2016, DJe 31/8/2016.)

O TJDFt concluiu que (e-STJ fl. 271):

O arrependimento do promitente comprador só importa em perda das arras se estas foram expressamente pactuadas como penitenciais (art. 420, Código Civil), o que não é o caso dos autos, visto que o pacto foi celebrado pelas partes em caráter irrevogável e irretratável.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em tais condições, verifica-se que o aresto impugnado, ao determinar a devolução das arras confirmatórias, está em sintonia com a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, motivo por que incide, mais uma vez, a Súmula n. 83/STJ, que se aplica como óbice tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo em recurso especial.

O recurso especial e o agravo nos próprios autos foram interpostos na vigência do CPC/2015 (e-STJ fls. 296 e 339, respectivamente), sendo-lhes aplicável a disposição inserta no art. 85, § 11, da nova lei processual (conforme orientação emanada do Enunciado n. 7 aprovado no Plenário do STJ em 16/3/2016, segundo a qual somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016 será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC).

Em tal circunstância, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, fazendo-o com fundamento no art. 85, § 11, do CPC/2015, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Conforme exposto na decisão agravada, a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo, de modo que não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

O Tribunal de origem concluiu pela aplicação do CDC, de forma a considerar nulas de pleno direito cláusulas abusivas ou incompatíveis com a boa-fé. Nessa linha de raciocínio, entendeu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos era suficiente para indenizar a recorrente pelos prejuízos sofridos com o desfazimento do negócio.

Referido percentual está de acordo com a jurisprudência do STJ, que considera razoável a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, devendo-ser avaliar as circunstâncias do caso concreto.

Na hipótese, tendo-se determinado a retenção de 10% (dez por cento), decidir de modo diverso demandaria reexame de fatos e provas, incabível no especial, a teor do disposto na Súmula n. 7/STJ.

No tocante às arras confirmatórias, a Corte local decidiu a questão nos termos da jurisprudência do STJ ao determinar sua devolução. Nesse sentido, ainda:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. UNIDADE HABITACIONAL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO UNILATERAL. ADQUIRENTE. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PERDA INTEGRAL. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83/STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO PRETORIANO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE ARESTOS CONFRONTADOS.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

2. Consoante a jurisprudência pacífica desta Corte, o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio.

3. A consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça atrai a aplicação da Súmula nº 83/STJ, aplicável indistintamente tanto ao recurso especial interposto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

(...)

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1394048/PB, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 09/12/2015.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0077468-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no**
AREsp 1.273.751 /
DF

Números Origem: 00097034920158070004 20150410097035 20150410097035AGS

PAUTA: 26/06/2018

JULGADO: 26/06/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : CONSULT - BRAS CONSULTORIA TECNICA DE BRASILIA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES E OUTRO(S) - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ALINE RIBEIRO DE MELLO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : CONSULT - BRAS CONSULTORIA TECNICA DE BRASILIA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS MESQUITA DE MOURA MAGALHÃES E OUTRO(S) - DF025999
DANILO DE VELLASCO VILLELA - DF043387
AGRAVADO : ALINE RIBEIRO DE MELLO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.